

KORRIGERT

Sak 35/21

KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK 33/21 I PLR
med alle vedlegg

KLAGE PÅ DELEGERT VEDTAK 33/21 I PLR

Saksbehandler: Thomas Olufsen Skrautvol Arkiv: GNR 54/4
 Arkivsaksnr.: 21/193

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
33/21	Plan og ressursutvalget	29.04.2021
35/21	Plan og ressursutvalget	17.09.2021

Rådmannens innstilling:**Saksutredning/bakgrunn:**

Advokat Terje Kvarnes klager på vegne av Arild Amundsen i brev mottatt kommunen 26. mai 2021 på delegert vedtak nr. 33/21 i Plan- og ressursutvalget (PLR), om kommunens avslag på fradeling av om lag 3,5 dekar (daa) fra gnr. 54 bnr. 4. Formålet med omsøkt fradeling er tilleggsareal til Amundsens fritidsbolig (gnr. 54 bnr. 13).

Det vises til mottatt klage, som vedlegges her.

Vedtaket var fattet med hjemmel i jordlova § 12, og begrunnet i korte trekk med at en fradeling av dyrka mark til bruk som tilleggsareal til en eksisterende fritidsbolig gir større ulemper enn fordeler for landbruket, og at tiltaket ikke vil være forenlig med jordlovas formål.

Det vises for øvrig til søknad om fradeling, og saksframlegget med vurderinger av søknaden (i lys av jordlova), som også er vedlagt.

Saken legges fram uten innstilling ettersom vedtak er fattet og behandlingen gjelder klage på dette enkeltvedtaket.

Lovgrunnlag:Jordlova § 1.

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Jordlova § 12, 1. og 3.-5. ledd lyder slik:

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Det vises for øvrig til Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2013-1 (relevante utdrag er vedlagt). I mai 2021 er det kommet et nytt rundskriv om driveplikt, omdisponering og deling fra LMD, men siden vedtaket i denne saken er fattet før nytt rundskriv ble publisert, støtter administrasjonen seg på tidligere rundskriv. Av det vi kan se, er det i nytt rundskriv heller ikke vesentlige endringer av relevans for denne saken.

Vurdering:

Om sakens faktiske side, skriver klager at arealet på 3,6 daa som i Gårdskart er angitt som overflatedyrket, ikke er korrekt da det ikke har vært slått siden 2011 og store deler er gjengrodd. Kommunen bemerker her at «overflatedyrka jord» utgjør 2,9 daa av teigens areal, mens 0,5 daa er angitt som «produktiv skog». Det dreier seg ikke om 3,6 daa overflatedyrka jord. NIBIO, som drifter tjenesten Gårdskart, har sommeren 2021 i samråd med kommunen gjennomgått AR5 for å korrigere kartet med oppdaterte arealbenevninger. Foruten 0,1 daa som er omgjort fra «annet markslag» til «bebygd, samf., vann, bre» (arealet utgjør adkomstvei til Evjen 113), så er ikke arealstatus for den omsøkte teigen endret. Kommunen legger derfor til grunn at arealbenevningen i Gårdskart er oppdatert og korrekt etter gjeldende føringer.

At arealene med dyrka mark i dag ikke drives, og gror igjen, er svært uheldig. Det er en sak etter jordlova § 8 som kommunen bør følge opp. At arealene med dyrka jord ikke drives, er dog ikke av relevans for om kommunen skal samtykke til deling eller ikke. Tilsvarende gjelder for dyrkbar jord, jf. jordlova § 12, første ledd.

Når det gjelder tinglyste rettigheter på nevnte teig, f.eks. septik og dreneringsgrøft, er det forhold som ikke er av relevans etter jordlovas delingsbestemmelser.

Klager påpeker eiendommens begrensede areal av dyrka jord, og at det ikke gir grunnlag for drift eller investeringer av betydning. Det bestrides ikke av kommunen, men vi vil bemerke at landbrukseiendommen som en total enhet på over 1000 daa er av en ikke ubetydelig størrelse. Selv om fremtidige eiere av eiendommen selv, eller andre på Evjen, ikke skulle kunne forsvare drift av arealene, er det per i dag drift på nærliggende bruk på fastlandet i både Beiarn og Gildeskål kommuner. Disse kan ha bedre landbruksmessig nytte av arealene som tilleggsjord, enten ved erverv eller ved leie. I Beiarn kommune finnes flere eksempler på

aktive bruk som både eier og leier jordarealer opp til to mil unna driftssenteret, hvor slike arealer inngår i gårdens ressursgrunnlag og aktive drift. Vår oppfatning er derfor at arealene med dyrka jord det her dreier seg om, best blir ivarettatt for fremtidige generasjoners behov ved å ikke fradeles og overføres som tilleggsareal til en fritidsbolig.

Det vises i klagen gjentatte ganger til jordlovas § 12, fjerde ledd. Dette leddet åpner for at samtykke til deling kan gis, dersom det vil ivareta hensynet til bosetting i området. Vi kan ikke se at bosettingshensynet gjør seg gjeldende, den tid saken her dreier seg om fradeling av areal som tilleggsjord til en fritidsbolig/hytte.

Vi leser likevel av klagen, at klager antakelig har ment å vise til lovas § 12, tredje ledd, f.eks: *Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell under formålet i jordlova.* Vi kan derimot ikke se at tiltaket vil være *gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket* (jf. jordlovas formål) da tiltaket tilsynelatende kun vil gagne søker som eier av gnr/bnr 54/13. Videre, selv om Amundsen ønsker å drive produksjon av eksempelvis potet og jordbær til eget forbruk, vil det ikke kunne knyttes til begrepet landbruk med næringsmessig utnyttelse av ressursene slik jordlova legger opp til. Vi viser derfor til rådmannens opprinnelige vedtak, om at en fradeling som opprinnelig omsøkt, gir større ulemper enn fordeler for landbruket.

Både rundskrivet fra 2013 og det nye fra mai 2021 trekker frem at hensynet å skaffe tomter til næringsvirksomhet som ikke er landbruk, faller utenfor de hensyn som kan hensyntas i lys av jordlovas § 1, jf. jordlova § 12 tredje ledd. Eksempler som kan likne denne saken er ikke nevnt, men vi leser av rundskrivet(-ne) at formål som ikke knytter seg til landbruksvirksomhet faller utenfor hva som kan hensyntas i vurderingen etter jordlova § 12 tredje ledd. Dyrka jord som tilleggsareal til en fritidseiendom er altså ikke å anse som landbruksvirksomhet.

Klager viser til at det i 2019 ble fradelt en hyttetomt på Harry Aag sin dyrka mark på Evjen (gnr/bnr 54/35). Det ble i 2017 gitt samtykke til fradeling av to parseller og naust på gnr. 54 bnr. 4 for opprettelse av fritidseiendom og senere hytte, med begrunnelsen «[a]realet omfatter ikke dyrkbar jord (kilden.nibio.no), og fradeling av arealet vil ikke komme i strid med vern av arealressursene eller være til ulempe for driften av arealet.» Det skal tidligere ha stått et bolighus på dette arealet. Slik administrasjonen vurderer disse sakene, er det en prinsipiell forskjell mellom opprettelsen av en fritidseiendom og fradeling av dyrka jord som tilleggsareal til en allerede eksisterende fritidseiendom.

I sak 21/194 fikk Bjørnar Kristoffersen etter klage (på vedtak fattet etter jordlova § 12) innvilget fradeling av dyrka jord fra gnr/bnr 54/8, som også inngår i landbrukseiendommen til Harry Aag. Begrunnelsen for at Plan- og ressursutvalget tok klagen til følge var at Kristoffersen ønsket å bosette seg i huset på sin eiendom, slik at bosettingshensynet i jordlova § 12, fjerde ledd gjorde seg gjeldende. Det må her nevnes at det er en prinsipiell forskjell mellom disse to sakene. Eiendommen i sak 21/194 har en bygning som opprinnelig er oppført som enebolig, men som den siste tiden har vært benyttet som fritidsbolig. Denne saken dreier seg derimot om en eiendom med bygning som både er oppført og godkjent som fritidsbolig. Det at klagen i sak 21/194 ble tatt til følge, er med andre ord ikke førende for hvorvidt klagen i denne saken skal tas til følge.

Området omtalte teig ligger i, er i kommuneplanens arealdel satt til formålet landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR). Videre har arealdelen føringer for hvor store nye fritidseiendommer kan være, og i nåværende arealdel er dette angitt til maksimalt 700 m². Vi

ser at dagens eiendom (gnr/bnr 54/13) er på 900 m², og med tilleggsareal på 3,5 daa vil den totale fritidseiendommen være på om lag 4,4 daa. Det er langt mer enn kommuneplanens arealdel åpner for. Dermed er det verdt å nevne at selv om klagen her skulle bli tatt til følge, er det ikke sikkert at deling lar seg gjennomføre i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel.

Kommunen kan ikke se at usaklig forskjellsbehandling har forekommet i dette tilfellet. Vedtaket som er påklaget er fattet med bakgrunn i jordlovas bestemmelser om deling, som skal ivareta hensynet til landbruket i dag og for fremtidige generasjoner. Selv om eiendommen i dag ikke drives som et selvstendig bruk, og svært lite av jordbruksarealet er i drift, kan vi ikke se at jordlova åpner for å fradele dyrka jord som tilleggsareal til en eksisterende fritidsbolig/hytte. Saken kunne ha stilt seg annerledes om et bruk i drift ønsket å erverve hele eller deler av jordbruksarealene til Harry Aag, men med bakgrunn i de opplysninger vi har om denne saken kan vi ikke se at forholdene taler for å ta klagen til følge. Å ta klagen til følge vil dessuten kunne skape presedens for liknende tilfeller både på Evjen og i kommunen for øvrig.

Vedlegg:

- Klage på delegert vedtak
- Saksframlegg delegert vedtak 33/21 i PLR m/kartvedlegg
- Søknad om fradeling
- Utdrag fra rundskriv M-2013-1 – deling – jordloven § 12
- Utdrag fra rundskriv M-2013-1 – vurderingen av en søknad om deling

ADVOKATINORD

Kontorfellesskap - MNA

Beiarn kommune
Teknisk etat
Nedre Beiarveien 906
8110 Moldjord

Beiarn kommune		
21/193	4	2021/21
26 MAI 2021		
Advokat P	54/4	
Advokat S	TB	
Advokat	Saksop	
Advokat	Gjort	

Dag Trygve Berntsen
Frank Ove Kvalvik
Michal Wiik Johansen
Terje Kvarsnes
Mads Torrissen
Tor Haug
Charlotte Marie Ringkjøb

Referanse: 202107940
Ansvarlig advokat: Advokat Terje Kvarsnes AS
Sted/dato: Bodø, den 21. mai 2021

KLAGE PÅ VEDTAK – JORDLOVENS § 12 – ARILD AMUNDSEN – SAKSNUMMER 21/193

Undertegnede representerer Arild Amundsen.

Det vises til Beiarn kommunes vedtak av 29.04.2021. I vedtaket ble det ikke gitt samtykke til omsøkt fradeling av om lag 3,5 dekar fra gnr. 54 bnr. 4. Vedtaket ble fattet med hjemmel i jordlovas § 12. Vedtaket påklages herved.

Vedtaket ble mottatt av Arild Amundsen den 4. mai 2021. Forvaltningslovens klagefrist på 3 uker er etter dette overholdt.

Eiendommen gbnr. 54/4 er eid av Harry Aag. Søknaden om deling som ble avslått av Beiarn kommune er inngitt av Arild Amundsen på vegne av eller etter avtale med Harry Aag. Jeg legger etter dette til grunn at Arild Amundsen har rettslig klageinteresse etter bestemmelsene i forvaltningsloven.

1. Nærmere om sakens faktiske side

Den eiendom som søkes fradelt og sammenføyd med Amundsen sin fritidseiendom – gbnr. 54/13 – er på om lag 3,5 dekar. På utskrift fra NIBO gårdskart heter det at arealet på 3,6 dekar er overflatedyrket. Dette er etter dagens forhold ikke korrekt. Amundsen har opplyst at området ikke er slått siden 2011. Det området som ble høstet utgjør ca 1/3 av det samlede areal oppgitt til 3,6 dekar. Øvrige del av eiendommen er overgrodd med selje og annet buskas.

På eiendommen som søkes fradelt har Amundsen sin septik, samt dreneringsgrøft for gråvann ned mot sjøen. Disse rettighetene er tinglyst.

Postboks 43
8001 Bodø
Telefon: 75 56 51 50
Telefaks: 75 56 51 55

Org.nr. 915266177MVA

Driftskonto: 15035937576
Klientkonto: 15036363891

Om man ser på de eiendommene Aag eier på Evjen – henholdsvis bnr. 4, 8 og 9 – som «en driftsenhet» i jordlovens forstand, så anføres like fullt at en gård med anslagsvis 10 dekar full- og overflatedyrket areal har et for lite inntekspotensial til å dekke selv små investeringer i maskiner og bygg for landbruksdrift. Et dyrka areal på rundt 10 dekar vil kun gi grovfor til ca 10 v.f. sau etter gjennomsnittlige standardtall for Salten.

En så liten besetning vil ikke gi en avkastning som kan forrente investeringer i f.eks. en moderne driftsbygning som ivaretar dagens krav til dyrehold. Avkastningen ved produksjon av grønnsaker og poteter vil likeledes være så marginal at den ikke gir rom for investeringer i lagerrom eller maskinpark.

Arealressursene for den samlede driftsenhet er etter dette så begrenset at tiden har løpt fra denne eiendommen i forhold til det å drive landbruksproduksjon med noen form for overskudd.

Ytterligere nevnes at Harry Aag etter det opplyste fikk fradelt tomt på dyrka mark så sent som i 2019. Denne delingen fant sted på gnr. 54 bnr. 35. På denne tomte stod det en gammel driftsbygning. Denne tomte ble solgt som hyttetomt.

Før de rettslige anførsler behandles nevnes endelig at Arild Amundsen vil benytte det areal som søkes fradelt til potetåker og jordbærland. I forhold til vilkårene i jordlovens § 12 anføres at denne arealbruken tar mer hensyn til vern av arealressursene enn at jorden ligger brakk og gror igjen.

2. Klagegrunner – rettslige anførsler

Som nevnt over vil en deling medføre at hensynet til vern av arealressursene blir bedre ivaretatt enn dagens situasjon med gjengroing. Det er etter det opplyste ikke aktive gårdsbruk på Evjen som har behov for grasproduksjon til sau eller storfe. Ved en deling vil arealressursene bli tatt i bruk til potetland og jordbærproduksjon. I dag gror jordene mer og mer igjen. Det vises til jordlovens § 12, 4. ledd, 2. punktum.

Videre vises til jordlovens § 12, 4. ledd, siste punktum som hitsettes:

Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell under formålet i jordlova».

Med henvisning til Norsk Lovkommentar note 86 er det adgang til å ta andre hensyn enn de som er nevnt i jordlovens § 12, 4. ledd, forutsatt at man er innenfor formålsbestemmelsen inntatt i jordlovens § 1.

Formålet bak Amundsens ønske om å kjøpe tilleggsarealet og få dette sammenføyd med gbnr. 54/13, er som nevnt blant annet produksjon av potet og jordbær. En slik løsning innebærer derved et større jordvern enn dagens situasjon, herunder ivaretagelse av areal og kulturlandskap ved at gjengroingen begrenses. Det vises til jordlovens § 1, annet ledd. Dagens eier av 54/13 og senere generasjoner vil om deling tillates være selvforsynt med

potet, bær og eventuelt andre grønnsaker. I forhold til effektiv ressursutnyttelse og jordvern vil dette være en bedre løsning enn dagens situasjon hvor dyrkbar mark mer og mer gror igjen fordi det ikke er mulig å drive selvstendig produksjon av landbruksprodukter på driftsenheten for salg med henblikk på et økonomisk overskudd. Det vises til jordlovens § 1, første ledd.

Videre vises det til at det i 2019 ble fradelt en tomt på dyrket mark fra eiendom tilhørende Harry Aag i samme området. Like tilfeller skal behandles likt. Om saken fra 2019 er sammenlignbar med nærværende sak, vil det være usaklig forskjellsbehandling å nekte fradeling etter jordskiftelovens § 12 til fordel for Amundsen i foreliggende sak.

Det anføres etter dette at Beiarn kommunes vedtak av 29 04 2021 er ugyldig. Prinsipalt anføres at vedtaket er ugyldig etter læren om uriktige skjønnsforutsetninger. Det vises til behandlingen over i denne klage av jordlovens § 12, fjerde ledd, jf. § 1. Subsidiært anføres at det foreligger usaklig forskjellsbehandling med henvisning til at Harry Aag fikk fradelt hyttetomt fra dyrket mark i 2019.

Det nedlegges etter dette **påstand** om at vedtaket i sak 21/163 av 29 04 2021 er ugyldig og må oppheves.

Med hilsen



Terje Kvarsnes
advokat

Kopi: Arild Amundsen, Krykja 37, 8021 BODØ

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: **Thomas Olufsen Skrautvol**
Arkivsaksnr.: **21/193**

Arkiv: **GNR 54/4**

SØKNAD OM DISPENSASJON 54/4 - JORDLOVSBEHANDLING

Rådmannens vedtak:

Arild Amundsen har søkt Beiarn kommune om dispensasjon for å få fradelt et jordstykke tilsvarende om lag 3,5 dekar på gnr. 54 bnr. 4 til formålet tilleggsjord-/areal for egen fritidsbolig på tilstøtende eiendom (gnr. 54 bnr. 13). Før saken kan behandles etter plan- og bygningsloven, er det nødvendig med et delingssamtykke etter jordlova, jf. jordlova § 12 første ledd.

Beiarn kommune gir ikke samtykke til fradeling av om lag 3,5 dekar fra gnr. 54 bnr. 4 som omsøkt. Vedtaket fattes med hjemmel i jordlova § 12.

En samlet vurdering i lys av jordlova § 12, tredje ledd, tilsier at det ikke skal gis samtykke til fradeling av dyrka mark som tilleggsareal til en eksisterende fritidsbolig. Dette begrunnes med at en fradeling som omsøkt gir større ulemper enn fordeler for landbruket. Vi kan heller ikke se at tiltaket vil være forenlig med jordlovas formål, jf. jordlova § 1.

Kommunen vil samtidig minne om at driveplikten følger av jordlova § 8, og at den gjelder for alt jordbruksareal uavhengig av størrelse. Det er eier selv som er ansvarlig for at driveplikten oppfylles.

Saksutredning/bakgrunn:

Arild Amundsen søker Beiarn kommune om fradeling av et jordstykke på gnr. 54 bnr. 4, som i dag eies av Harry Aag. Omsøkt areal er den teigen tilhørende gnr/bnr 54/4 beliggende rett sør for veien på Evjen, og utgjør i følge Gårdskart 3,5 dekar (daa). I søknadsbrevet fremkommer det at søker har hytte på tilstøtende eiendom (gnr/bnr 54/13), og at han ønsker fradeling for å få areal til å dyrke poteter og grønnsaker, samt å sette opp drivhus. På sikt ønsker søker å oppføre en liten hytte/anneks. Søker opplyser om at området i dag er i bruk til å dyrke poteter av både grunneier og søker, noe gress blir slått av søker, og øvrig areal er overgrodd og ikke har vært dyrket på mange år. Søker har tinglyst septik på dette området.

Grunneiendommen som blir berørt, gnr. 54 bnr. 4, må anses å høre til samme driftsenhet som gnr. 54 bnr. 8 og gnr. 54 bnr. 9. Disse er alle eid av Harry Aag. Disse er delt inn i hhv. 5, 2 og 1 teiger beliggende øst på Evjen og i fjellområdet mellom Kjøl fjellet og Morten-Jonsaelva sør for Beiarfjorden. Se vedlagte kart for mer detaljert oversikt.

Arealressurser (AR5) gnr/bnr 54/4:

Antall teiger:	5
Bygninger:	-
Plan:	LNFR

Overflatedyrka jord:	3,6 daa
Innmarksbeite:	0,9 daa
Produktiv skog:	1,4 daa
Annet markslag:	0,1
Sum areal:	6,0 daa

Arealressurser (AR5) gnr/bnr 54/8:

Antall teiger:	2
Bygninger:	Hus for dyr/landbr.lager/silo, fritidsbygg (hytte, sommerh. ol.), garasjeuthus/anneks til bolig, naust/båthus/sjøbu, naust/båthus/sjøbu.
Plan:	LNFR
Fulldyrka jord:	5,3 daa
Overflatedyrka jord:	0,2 daa
Produktiv skog:	391,8 daa
Annet markslag:	551,1 daa
Bebygd, samf., vann, bre:	0,2 daa
Ikke klassifisert:	58,6 daa
Sum areal:	1007,2 daa

Arealressurser (AR5) gnr/bnr 54/9:

Antall teiger:	1
Bygninger:	Hus for dyr/landbr.lager/silo, våningshus, garasjeuthus/anneks til bolig.
Plan:	LNFR
Fulldyrka jord:	5,8 daa
Produktiv skog:	0,5 daa
Annet markslag:	2,4 daa
Bebygd, samf., vann, bre:	0,3 daa
Sum areal:	9,0 daa

Før søknad om fradeling etter plan- og bygningsloven kan behandles, skal saken avgjøres etter jordlova § 12, som omhandler deling av landbrukseiendom. Vi tar ikke her stilling til spørsmålet om et eventuelt fremtidig anneks/hytte på teigen. Omsøkt formål vil derfor, så vidt vi kan se, ikke være i strid med bruk og potensiell bruk av dyrka eller dyrkbar mark til jordbruksproduksjon, så jordlova § 9 berøres ikke her av tiltaket.

Lovgrunnlag:

Jordlova § 1:

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og

ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Jordlova § 12, 1. og 3.-5. ledd lyder slik:

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Det vises for øvrig til Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2013-1.

Vurdering:

I spørsmålet om kommunen skal samtykke til deling, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket (herunder vern av arealressursene, hvorvidt delinga fører til en driftsmessig god løsning, eventuelle drifts- og miljømessige ulemper, og eventuelle andre hensyn som faller inn under jordlovens formål). Dersom det etter dette ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke likevel gis dersom en slik deling vil ivareta hensynet til bosetting i området.

I denne saken dreier det seg om fradeling av det som i dag er overflatedyrka mark. Dette bør ses i sammenheng med at det totale dyrka og dyrkbare arealet både på Evjen og i kommunen forøvrig i utgangspunktet er nokså begrenset, slik at deling av dyrka jord som tilleggsjord/-areal til en fritidsbolig vil kunne ha negativ virkning på arealressursene og landbruket i kommunen. Tiltaket kan videre forringe arealressursene på enheten gnr. 54 bnr. 4, 8, 9, og det er påregnelig at disse arealene med overflatedyrka jord vil bli mindre tilgjengelige for fremtidige generasjoner dersom behovet for å utnytte arealene med dyrka mark i fremtiden øker. Det legger ikke til rette for en driftsmessig god løsning som ivaretar fremtidige generasjoners behov. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil bidra til å styrke driftsenhetene i landbruket, eller at arealressursene i området med dette vil vernes på noen god måte. Dette vil også kunne skape presedens for liknende saker både på Evjen og i større pressområder, og bør unngås.

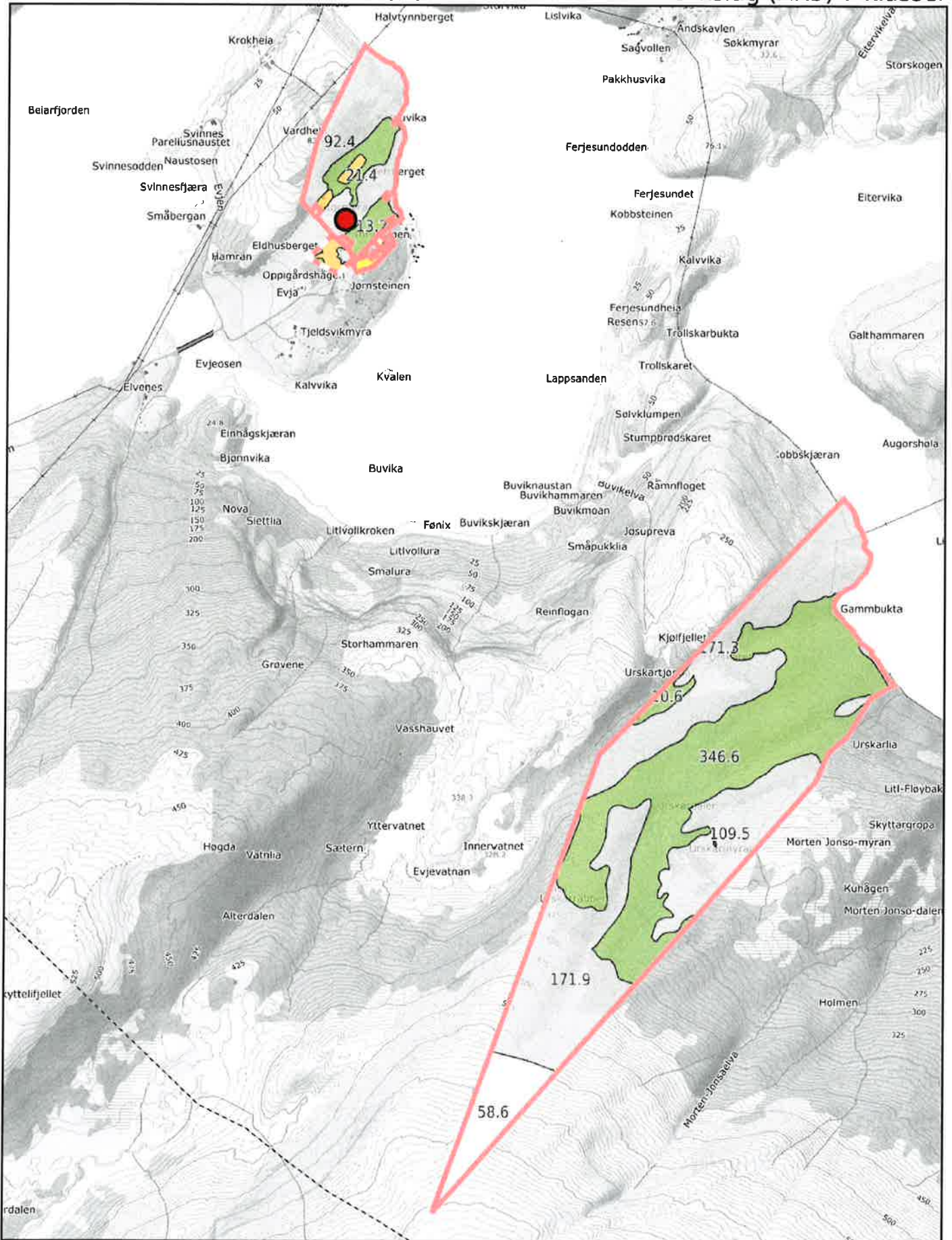
Når det gjelder miljømessige ulemper for landbruket i området, så er det en formulering som tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften. Det er ikke uvanlig med konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom. Når saken dreier seg om fradeling av et areal for å tillegge det en eksisterende hytte, kan vi ikke se at dette blir særlig relevant her.

En samlet vurdering i lys av jordlovens § 12, tredje ledd, tilsier at det her ikke skal gis samtykke til fradeling. Med formålet om å legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, og med hensyn til fremtidige generasjoners behov, ser vi at en fradeling som omsøkt gir større ulemper enn fordeler. Vi kan heller ikke se at fradeling som omsøkt, med dyrka mark som tilleggsareal til en eksisterende fritidsbolig, er i tråd med jordlova § 1.

Vedlegg:

- Utskrift fra Gårdskart, oversikt over eiendommene 54/4,8,9
- Utskrift fra Gårdskart, oversikt over omsøkt fradelt teig

rådmann



0 100 200 300m

Målestokk 1:15000 ved A4 stående utskrift

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 1839-54/8/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 1839-54/8/0

2 tilknyttede grunneiendommer: 54/4/0, 54/8/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 2 av 2

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
1839-54/8/0 Landbrukseiendom										
54/4/0	1 av 5	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
54/4/0	2 av 5	M	0,0	2,9	0,0	0,5	0,1	0,0	0,0	3,5
54/4/0	3 av 5	M	0,0	0,7	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,8
54/4/0	4 av 5	M	0,0	0,0	0,9	0,6	0,0	0,0	0,0	1,5
54/4/0	5 av 5	M	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
54/8/0	1 av 2	M	5,3	0,2	0,0	34,6	92,4	0,1	0,0	132,6
54/8/0	2 av 2	M	0,0	0,0	0,0	357,2	458,7	0,1	58,6	874,6
Sum	7		5,3	3,8	0,9	393,2	551,2	0,2	58,6	1013,2

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
1839-54/9/0 Landbrukseiendom										
54/9/0	1 av 1	M	5,8	0,0	0,0	0,5	2,4	0,3	0,0	9,0
Sum	1		5,8	0,0	0,0	0,5	2,4	0,3	0,0	9,0

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei**Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper**

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

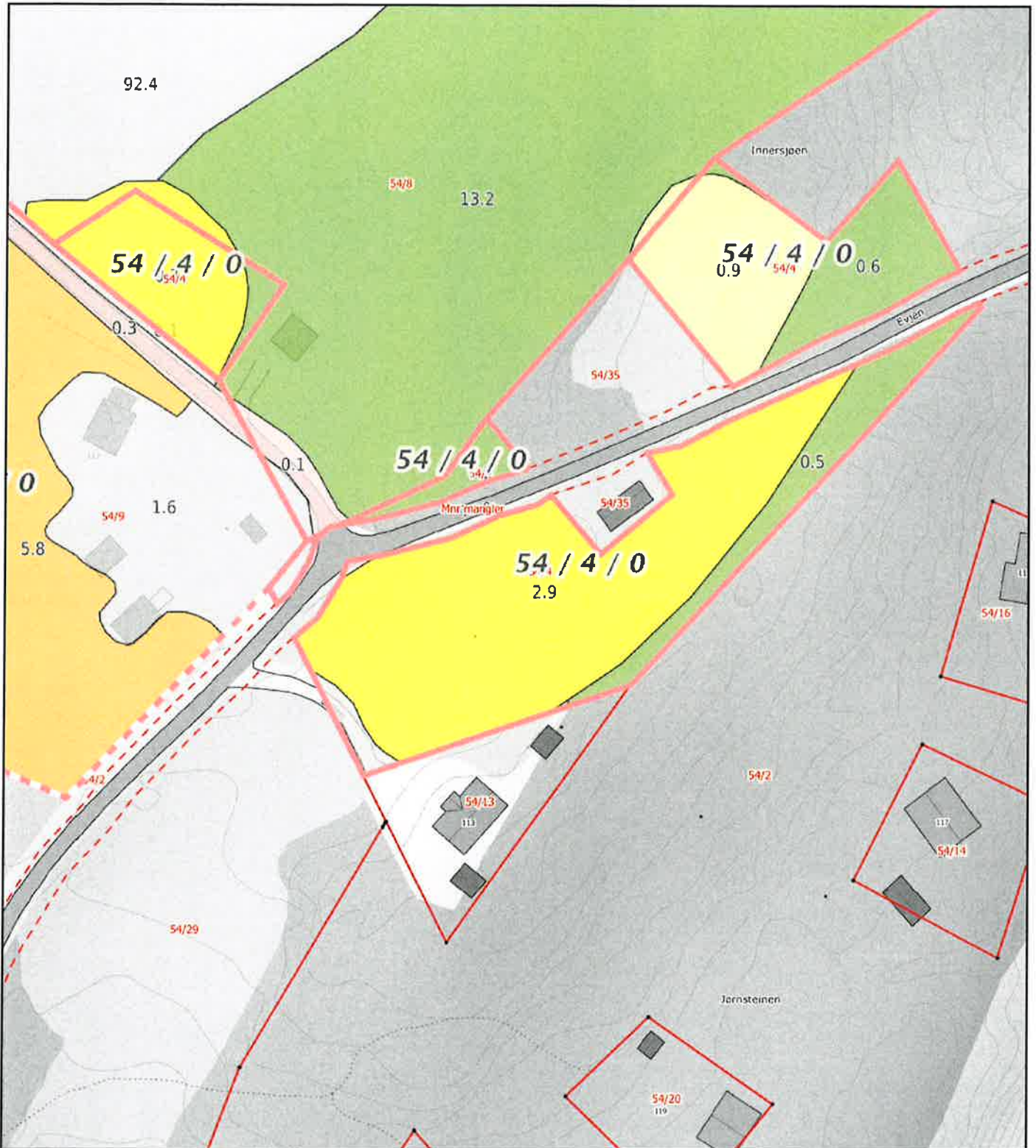
Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 27.04.2021 13:26
 Eiendomsdata verifisert: 07.04.2021 15:17

GÅRDSKART 1839-54/8/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 54/4/0-54/8/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	5.3	
	Overflatedyrka jord	3.8	
	Innmarksbeite	0.9	10.0
	Produktiv skog *	393.2	393.2
	Annet markslag	551.2	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.2	551.4
	Ikke kartlagt	58.6	58.6
	Sum	1013.2	1013.2

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Arild Amundsen
Krykja 37
8021 Bodø

Bodø 29.03.21

Beiarn Kommune
Teknisk Etat
8110 Moldjord

Dispensasjonssøknad

Jeg Arild Amundsen søker om å få fradelt jordstykke på Grn. 54 og Bnr. 4 Evjen, Beiarn Kommune.

Vedlagt ligger kart der området er avmerket.

Vi har i dag siden 2005 hytte på tilstøtende eiendom. Gnr. 54 og Bnr.13

Begrunnelssen for fradelingen er ønske om dyrking av poteter og grønnsaker. Oppsetting av drivhus. På sikt ønsker vi og sette opp liten hytte/anneks.

Slik området er i dag dyrkes det poteter på at lite område av Harry Aag og oss. Resten er overgrodd av selje og har ikke vært dyrket på mange år. Jeg har i mange år fått slått gress på en del av området, slik at det ser penere ut.

Vi har også en tinglyst septik på samme område.

Håper på et positivt svar.

Med vennlig hilsen

Arild Amundsen
Arild Amundsen

Beiarn Kommune		
Ar Saknr	Liknr	Veg nr. A
21/193	1	1535/21
30 MAR 2021		
Ark kode P	DEL: 54/4	
Ark kode S		
Ans. ref.	Saksbe	76
Klassifiser	Gradering	

**Krav om matrikulering,
herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning**
For søknadspiktige tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-
1 første ledd bokstav m, jf. matrikkeloven (ml) § 10

Vedlegg J
Kommunens saks-/journalnr.
Oppdragsnr.

1. Rekvisisjon gjelder for følgende matrikkelenhet (eiendom)*				
Kommunenr. 1834	Gnr. 54	Bnr. 4	Fnr.	Kommune Bæland
Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune

* Ved arealoverføring skal det oppgis informasjon om begge involverte matrikkelenheter

2. Rekvisitens hjemmel for krav om matrikulering etter matrikkeloven § 9 første ledd bokstav a-h*	
<input checked="" type="checkbox"/>	Den som har grunnbokshjemmel som eier, ml § 9 a
<input type="checkbox"/>	Den som ved rettskraftig dom er kjent som eier eller fester, ml § 9 b
<input type="checkbox"/>	Den som lovlig har overtatt grunn eller anlegg ved ekspropriasjon, ml § 9 c
<input type="checkbox"/>	Den som lovlig har etablert/fått løyve til å etablere fast anlegg på eierløs sjøgrunn eller i eierløs undergrunn, ml § 9 d
<input type="checkbox"/>	Den som med hjemmel i lov utøver eierrådighet over grunnen når ingen har grunnbokshjemmel til denne, ml § 9 e
<input type="checkbox"/>	Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål, ml § 9 f
<input type="checkbox"/>	Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense, ml § 9 g
<input type="checkbox"/>	Den som har innløst festegrund etter bestemmelsene i lov om tomtefeste, ml § 9 h

* Rekvisisjon etter matrikkeloven § 9 bokstav b-h krever dokumentasjon for lovhjemmel som ligger til grunn for kravet

3. Sakstype (se veiledning på side 2)	
3.a Opprettelse av ny matrikkelenhet	
<input checked="" type="checkbox"/>	Grunneiendom
<input type="checkbox"/>	Anleggseiendom
<input type="checkbox"/>	Festegrund
3.b Endring av eksisterende matrikkelenhet	
<input type="checkbox"/>	Arealoverføring (berørte parter må skrive under i punkt 7 jf. matrikkelforskriften § 23 (6))

4. Tidspunkt for matrikulering, måling og merking av grenser (se veiledning side 2)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikulering uten utsettelse, som hovedregel innen 16 uker jf. matrikkelforskriften § 18 (1)
<input type="checkbox"/>	Matrikulering innen frist nærmere avtalt med kommunen jf. matrikkeloven § 35
<input type="checkbox"/>	Søknad om matrikulering uten fullført oppmålingsforretning jf. matrikkeloven § 6 andre ledd (søknad vedlegges)

5. Vedlegg (dokumentasjon som trengs for å gjennomføre oppmålingsforretningen)	
Vedlegg:	Vedlegg nr.
Dokumentasjon for hjemmel jf. ml § 9 bokstav b-h	
Begrunnet søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning, samt kartvedlegg jf. mf § 25	
Annen aktuell dokumentasjon	
Se eget bilag og kart.	

6. Fakturaadresse (skal fylles ut dersom faktura skal sendes andre enn rekvisitenten, eller dersom det er flere rekvisitenter)

Navn (blokkbokstaver)		Adresse	Evt. organisasjonsnr
ARILD AMUNDSEN		KRYKSA 37	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
8021	Box 10	arildamu@hotmail.com	97416229

7. Underskrift fra registrert eier eller fester av matrikkelenhet som får endret grense*

Gnr./Bnr./Fnr.	Evt. organisasjonsnr.	Navn (blokkbokstaver)	Underskrift registrert eier/fester
54/4		HARRY AGE	Harry Age

* Dersom det er flere som skal skrive under benyttes eget ark

8. Rekvisitentens/rekvisitentenes navn og underskrift*

Navn (blokkbokstaver)		Adresse	
HARRY AGE		KJELLINGE 73	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
8120	KJELLINGE		78159699
Dato	Signatur	Evt. org.nr	
28/5-2021	Harry Age		
Navn (blokkbokstaver)		Adresse	
ARILD AMUNDSEN		KRYKSA 37	
Postnr.	Poststed	E-postadresse	Telefon
8021	Box 10	arildamu@hotmail.com	97416229
Dato	Signatur	Evt. org.nr	
28/5-2021	Arild Amundsen		

* Dersom det er flere rekvisitenter benyttes eget ark

Veiledning

Veiledning til felt 3.a:

Dette feltet skal krysses av hvis det skal opprettes en av følgende matrikkelenhetstyper; ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller ny festegrunn. Matrikkelenhetstypene er definert i matrikkeloven § 3 bokstav b og matrikkeloven § 5.

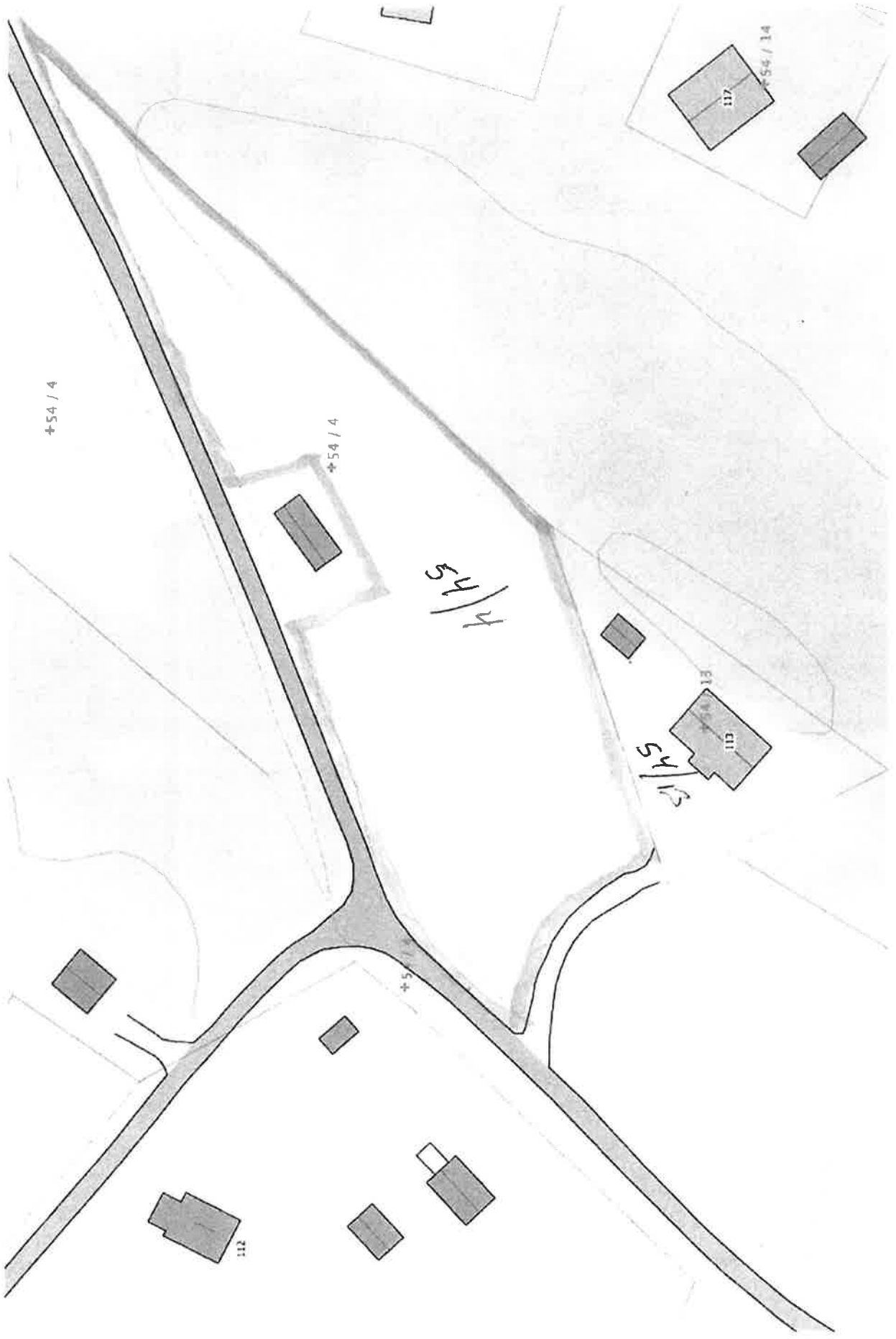
Veiledning til felt 3.b:

Dette feltet skal krysses av hvis det skal gjennomføres arealoverføring mellom to matrikkelenheter. Arealoverføring innebærer at areal overføres mellom to tilgrensende matrikkelenheter jf. matrikkeloven § 15 og matrikkelforskriften § 33.

Veiledning til felt 4:

Matrikulering uten utsettelse	Matrikulering betyr at en ny matrikkelenhet føres inn i matrikkelen, jf. ml § 3 bokstav f. Matrikulering uten utsettelse medfører at det gjennomføres oppmålingsforretning og matrikkelføring innen 16 uker etter at tillatelse etter pbl § 20-1 m er gitt, jf. matrikkelforskriften § 18 (1) og (2).
Matrikulering innen avtalt frist	Medfører at iverksetting av oppmålingsforretning og matrikkelføring utsettes, og frist for fullføring av dette arbeidet avtales med rekvisitenten, jf. ml § 35 første ledd. Fristen løper fra det tidspunkt tillatelse etter pbl § 20-1 m gis. Innen avtalt frist løper ut må rekvisitenten sende inn kopi av rekvisisjonen på nytt slik at oppmålingsforretning blir iverksatt.
Matrikulering uten fullført oppmålingsforretning	Dette alternativet er kun aktuelt ved opprettelse av ny matrikkelenhet. Medfører at matrikkelenheten som er søkt opprettet føres i matrikkelen uten at oppmålingsforretning er fullført, jf. ml § 6 andre ledd og mf § 25. Kommunen skal sette frist for når oppmålingsforretning skal være fullført, jf. mf § 25 (3). Innen fristen utløper skal kommunen iverksette oppmålingsforretning.

Den utfylte rekvisisjonen (dette skjema, vedlegg J) skal legges ved søknad om tiltak etter pbl i underskrevet stand.





Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet - M-2013-1

Myndighet	Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet
Dato	2013-07-01
Doknr/publisert	M-2013-1
Stikkord	Mat, fiske og landbruk.
Sammendrag	Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 § 9 og § 12
Saksgang	M-1/2013 (12/822).Opphever rundskriv M-2003-4. Endret 17. september 2015, 25. november 2016 og sist 10. januar 2018.
Sist oppdatert	2018-06-19

7. Deling – jordloven § 12

7.1 Jordloven § 12

Jordloven § 12 fikk vesentlige endringer ved lov 14. juni 2013 nr. 46 om endringer i jordlova. Bestemmelsen har nå følgende ordlyd (endringene er i kursiv for å gjøre dem synlige):

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast av departementet. Det same gjeld* forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Side 14

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.
Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Utgangspunktet i første ledd er fremdeles at en ikke kan dele en eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten departementets samtykke.

Formuleringen «kan ikkje delast utan samtykke frå departementet» er erstattet av formuleringen «må godkjennast av departementet». Formuleringen «Forbodet mot deling» er erstattet med formuleringen «Det same gjeld». Videre har det som var annet punktum i første ledd blitt tredje punktum, og det som var tredje punktum har blitt annet punktum.

Hensikten med endringene er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

Annet ledd er nytt. Det gjelder forholdet mellom bestemmelsen om omdisponering (§ 9) og bestemmelsen om deling (§ 12). Regelen lovfester gjeldende praksis når det gjelder rekkefølgen ved behandlingen av søknad etter de to bestemmelsene.

Før lovendringen kunne en ikke gi samtykke til deling med mindre ett av to lovvilkår var oppfylt. *Nytt tredje ledd* åpner for en friere tilnærming ettersom forvaltningen ikke lenger trenger å vurdere lovbestemte vilkår for å gi samtykke. Den friere tilnæringsmåten og synliggjøringen av sentrale elementer i formålsbestemmelsen går fram av tredje ledd.

Fjerde ledd er nytt og kommer til anvendelse dersom det ikke kan gis samtykke etter tredje ledd. Hensynet til bosettingen kan gi grunnlag for å gi samtykke etter fjerde ledd.

Det er ikke gjort endringer i reglene i femte til åttende ledd.

Niende ledd er nytt og gir hjemmel til å gi forskrift og gjelder fradeling av mindre areal i forbindelse med grensejustering etter matrikkeloven.

7.2 Formålet med bestemmelsen om deling

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål som er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger, se nærmere rundskriv M-1995-35 om jordlovens formål. Formålet

Side 15

med delingsbestemmelsen er å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.

7.3 Når får bestemmelsen anvendelse

7.3.1 «eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk»

Bestemmelsen omfatter bebygde og ubebygde eiendommer som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Det er uten betydning om eiendommen består av kun dyrka jord eller kun skog. Inn under bestemmelsen kommer også eiendommer som brukes til hagebruk. Eiendommen må ha en slik størrelse og beliggenhet at den kan gi grunnlag for lønnsom drift. En liten eiendom kan omfattes av bestemmelsen om deling dersom det hører dyrka jord av høy kvalitet til eiendommen. I praksis har en eiendom med totalareal på 5 dekar blitt ansett tilstrekkelig ettersom den hadde 3 dekar fulldyrka jord. Eiendommens beliggenhet er et relevant moment. Det samme gjelder kvaliteten på arealet, vekstvilkår, og hvilken produksjonsform som er påregnelig. Den eiendommen som søkes delt skal betraktes isolert. Det forhold at eiendommen egner seg som tilleggsjord, har ikke betydning for spørsmålet om eiendommen faller inn under loven. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva en eier med alminnelige kunnskaper og erfaring kan få ut av eiendommen.

7.3.2 Rettigheter og parter i sameie

Det går fram av bestemmelsen at begrepet eiendom også omfatter rettigheter, og parter i sameie som hører til eiendommen (sameie mellom bruk). Slike rettigheter og parter kan blant annet gjelde beiteretter, seterretter, fiskeretter, jaktretter, fallretter og sameie i utmark. Fradeling av servitutter, jaktretter og fiskeretter er også regulert i hhv. servituttloven § 9, viltloven § 28 annet ledd og i lakse- og innlandsfiskeoven § 19 første ledd.

For sameieparter knyttet til fast eiendom sier sameieloven § 10 annet ledd første punktum at slike sameieparter ikke kan «avhendast utan saman med egedomen eller ein tilsvarande del av han». Lovavdelingen i Justisdepartementet legger til grunn i en tolkningsuttalelse [JDLOV-2009-1339] at et samtykke til deling etter jordloven § 12 ikke fører til at en sameiepart i et realsameie kan fradeles uhindret av avhendelsesbegrensningen i sameieloven § 10 annet ledd første punktum. Lovavdelingen legger også til grunn at sameieloven § 10 annet ledd ikke innebærer noen begrensning i landbruksmyndighetenes kompetanse til å treffe vedtak etter jordloven § 12.

7.3.3 Deling av eiendommer som ikke reguleres av jordloven

Samtykke til deling etter jordloven § 12 er ikke nødvendig for avhendelse eller bortleie av grunn etter

Lov om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (finnmarksloven) av 17. juni 2005

Finnmarksloven gjelder for fast eiendom og vassdrag med naturressurser i Finnmark fylke. Etter finnmarksloven § 6 er det Finnmarkseiendommen som skal forvalte grunn og naturressurser i Finnmark. Finnmarksloven § 10 har egne regler om endret bruk av utmark og avhendelse av fast eiendom. I denne bestemmelsen reguleres også bortleie av utmark.

Lov om utnyttning av rettar og lunnende m.m. i statsallmenningane (fjellova) av 6. juni 1975

Statsallmenningsgrunn kan som hovedregel ikke avhendes. Fjelloven § 13 hjemler likevel avhendelse og bortleie av grunn i statsallmenning som tilleggsjord til gårdsbruk og til

Side 16

byggetomt. Fjellstyret, og eventuelt allmenningsstyret, skal få anledning til å uttale seg i saker om avhendelse av allmenningsgrunn.

Lov om bygdeallmenninger av 19. juni 1992

Bygdeallmenningsgrunn kan som hovedregel ikke selges eller festes bort, med mindre loven selv åpner for det, jf. bygdeallmenningsloven § 1-2. Etter lovens § 2-3 kan bruksrett i bygdeallmenning ikke skilles fra den jordbrukseiendommen som retten tilligger. Den kan heller ikke leies bort uten i forbindelse med forpaktning av den berettigede eiendom.

Unntakene for fradeling etter finnmarksloven, fjelloven og bygdeallmenningsloven har sammenheng med at avhendelsen normalt vil innebære fradeling av mindre tomter/parseller fra store eiendommer det ikke er naturlig å anse som «eigedom» eller «driftseining» i jordlovens forstand.

7.3.4 Deling av eiendom med flere registerbetegnelser

Bestemmelsen om deling gjelder uten hensyn til om eiendommen består av flere «registernemningar» (gårds- og bruksnummer), jf. jordloven § 12 sjette ledd. Vilkårene er at de forskjellige delene er på «same eigarhand» og etter departementets skjønn «må reknast som ei driftseining».

«same eigarhand»

Samme eierhånd betyr at de ulike gårds- og bruksnummer må eies av en og samme person. Det er for eksempel ikke tilfelle dersom ektefeller eier hver sin eiendom. Eiendommene er imidlertid på samme eierhånd om en ektefelle i tillegg til sin egen eiendom råder over avdødes eiendom i henhold til uskiftebevilling. En spesiell situasjon har en når en eiendom eies av en person i eneeie og personen også har en sameiepart i en annen eiendom. Sameieparten og eiendommen vil da være på samme eierhånd.

«må reknast som ei driftseining»

Selv om flere eiendommer er på «same eigarhand», kan de ikke automatisk regnes som en driftsenhet i jordlovens forstand. Det må foretas en konkret og individuell vurdering. Det er ikke nok at de er egnet til å drives sammen. En må være spesielt nøye med vurderingen der eiendommene er kommet på samme eierhånd ved en tilfeldighet.

Ved vurderingen av om en kan regne eiendommene som en driftsenhet er det av betydning om de ulike eiendommene ligger slik til at de rent faktisk egner seg for å drives sammen. Den driftsmessige avstanden er et moment i vurderingen. Det samme er om eiendommene har vært drevet sammen. Det er ikke noe krav om at eiendommene skal være drevet sammen en viss tid.

Forholdet mellom jordloven § 12 og odelsloven § 14

En spesiell situasjon har en hvor driftsenheten består av eiendommer med ulik odelsrettslig status. Det er sikker rett at det ikke er nødvendig med samtykke til deling når en driftsenhet deles i medhold av delingsprinsippet odelsloven § 14. Behandling etter jordloven § 12 kan unnlates når deling gjennomføres som ledd i en ordinær odelsløsningssak eller når det ellers ikke er tvil om at det dreier seg om en driftsenhet som kunne blitt delt etter odelsloven § 14. Når det gjelder deling utenom en ordinær odelsløsningssak, må det dreie seg om en fordeling mellom odelsberettigede. Det er nødvendig med godkjenning til deling dersom eieren for eksempel ønsker å beholde en odelseiendom selv, og ellers vil overdra en eller flere odelseiendommer til noen med eller uten odelsrett. Det vil videre være nødvendig med

Side 17

godkjenning til deling dersom eieren overdrar en odelseiendom til en odelsberettiget og en odelseiendom til en uten odelsrett. Odelsloven § 14 fanger ikke opp noen av disse tilfellene.

Hvorvidt det dreier seg om en eller flere eiendommer etter odelsloven § 14, er et rettslig spørsmål. Etter omstendighetene kan avgjørelsen være vanskelig. Odelsloven § 14 gjelder bare fordeling av tidligere selvstendige enheter. Det er et minstekrav at de aktuelle eiendommene hver for seg fyller kravene til odlingsjord, jf. odelsloven § 1 og § 2. Det må tas hensyn til eiendommenes beliggenhet i forhold til hverandre og ressurs situasjonen på eiendommene. Det er i praksis lagt vekt på samdriftens varighet og intensitet. Det er også et moment av betydning om kretsen av de odelsberettigede er lik for eiendommene det er aktuelt å fordele.

I de tilfeller kommunen ser at det ikke er nødvendig med samtykke til deling fordi det dreier seg om to eller flere odelseiendommer, må kommunen orientere parten om at deling kan skje uten hinder av jordlovens delingsbestemmelse. Innbetalt delingsgebyr må i så fall refunderes.

Kommunen kan søke bistand hos fylkesmannen eller Statens landbruksforvaltning dersom den er i tvil om det er nødvendig med delingssamtykke.

Kommunens standpunkt er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

7.3.5 Delingsbegrepet

Bestemmelsen om deling rammer disposisjoner over del av eiendommen av rettslig art. Eierens faktiske disposisjoner over del av eiendommen rammes ikke av bestemmelsen. Det vil bestemmelsen derimot kunne gjøre dersom eieren faktisk lar noen få rett til å bruke deler av eiendommen.

En fradeling med opprettelse av ny matrikkelenhet (jf. Matrikkelloven § 5) er alltid å betrakte som deling i henhold til jordloven § 12 selv om den ikke følges opp av noen overføring av rett. En overføring av rett til del av eiendommen vil kunne rammes av bestemmelsen selv om det ikke er gjennomført noen delingsforretning. Overføring av eiendomsrett vil rammes. Det samme gjelder forpakting, tomtefeste og lignende leie- eller

bruksrett til del av eiendommen dersom retten er stiftet for lengre tid enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren.

Bruksretter må være av et visst omfang for at bestemmelsen om deling skal komme til anvendelse. Bruksretter som for eksempel vei- og vannrett rammes normalt ikke. Det samme gjelder rett til stolpefeste i forbindelse med anlegg av kraft- og telefonlinjer. Derimot vil anlegg av transformatorer og lignende kunne omfattes. Det samme gjelder anlegg av lysløype og lignende.

Etablering av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 1, krever samtykke.

[Lovdatas anmerkn.: Eierseksjonsloven (1997) er opphevd.]

Bruksrett til et bolighus på eiendommen på mer enn ti år må godkjennes. Etter fast praksis er det imidlertid ikke nødvendig med samtykke til deling når overdrager sikrer seg borett (kårrett) til ett av bolighusene på eiendommen i forbindelse med generasjonsskifte. Avtalen må ikke gå ut over det som er nødvendig for å sikre ordinære kårretter innenfor det som vanligvis går inn under slike avtaler.

Etter fast praksis kreves det samtykke til deling når festet tomt blir overdratt i de tilfeller søknad om bortfeste ikke har vært behandlet som delingssak etter jordloven. Nytt samtykke er

Side 18

også nødvendig dersom det i forbindelse med behandlingen av søknaden om bortfeste uttrykkelig ble satt som vilkår at tomte skulle festes bort og ikke selges.

Bestemmelsen om deling rammer ikke spalting av eiendomsretten i hele eiendommen. Når flere overtar i sameie er det heller ikke nødvendig med godkjenning.

Videre er det ikke nødvendig med delingstillatelse når særskilt registrert del av eiendommen blir solgt ved tvangssalg, jf. jordloven § 12 femte ledd. Dette gjelder enten rekvirenten har pant i hele driftsenheten eller bare i den delen som blir solgt. Delingstillatelse er heller ikke nødvendig når det i forbindelse med jordskifte er nødvendig å dele en eiendom.



Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet - M-2013-1

Myndighet	Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet
Dato	2013-07-01
Doknr/publisert	M-2013-1
Stikkord	Mat, fiske og landbruk.
Sammendrag	Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr 23 § 9 og § 12
Saksgang	M-1/2013 (12/822).Opphever rundskriv M-2003-4. Endret 17. september 2015, 25. november 2016 og sist 10. januar 2018.
Sist oppdatert	2018-06-19

8. Vurderingen av en søknad om deling

8.1 Gebyr

Statens landbruksforvaltning har 14. desember 2011 fastsatt forskrift om gebyr for behandling av saker om konsesjon og deling. Delingsgebyret skal kreves inn av kommunen i alle delingssaker. Statens landbruksforvaltning har i brev av 14. desember 2011 til kommunene og Fylkesmennene orientert om innholdet i forskriften.

8.2 Deling som gjelder dyrka og dyrkbar jord, jf. § 12 annet ledd

Annet ledd sier at det må foreligge samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal tas i bruk slik den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida.

Dersom formålet med deling gjør det nødvendig med samtykke til omdisponering etter § 9, kan delingssamtykke ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering. Dette innebærer at søknaden må avslås.

Samtykke til omdisponering kan være gitt i egen sak forut for søknaden om deling. Annet ledd er imidlertid ikke til hinder for at slikt samtykke gis i forbindelse avgjørelsen av søknaden om deling. Spørsmålet om omdisponering må vurderes etter reglene i § 9, se kapittel 6 og det må gå fram av saksfremstillingen at det er fattet to vedtak.

8.3 Nærmere om vurderingen etter § 12 tredje ledd

8.3.1 Tredje ledd første punktum

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det etter tredje ledd første punktum legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderingen er sentral og er utgangspunktet for vurderingen av søknaden. Synet på hva som er en tjenlig variert bruksstruktur i landbruket vil kunne endre seg over tid, og bestemmelsen gjør det mulig å ta hensyn til samfunnsutviklingen i området. Dette gjelder for eksempel hvilken bruksstruktur som er tjenlig ut fra hensynet til bosetting på landbrukseiendommer og arbeidsmuligheter.

Ved vurderingen av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må de momentene som er nevnt i jordloven § 1 annet og tredje ledd trekkes med. Dette gjelder blant annet hensynet til kulturlandskapet. Hva som er en tjenlig og variert bruksstruktur er nærmere omtalt i i rundskriv M-1995-35 Om jordloven § 1. Det skal legges til rette for utvikling av bruk som er

Side 19

tjenlige for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut fra det området eiendommen ligger. Det er lagt til grunn som et mål for jordloven at driftsenhetene bør styrkes. Ved avgjørelsen av hvilken bruksstørrelse som er tjenlig, må en se på ressursgrunnlaget og om ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte i et langsiktig perspektiv. Ved avgjørelsen av en sak kan en imidlertid finne at en økning av arealet ikke vil føre til nevneverdig styrking av bruket.

8.3.2 Tredje ledd annet punktum

Tredje ledd annet punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som vurderingen skal ta utgangspunkt i. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

«omsynet til vern av arealressursane»

Det skal legges vekt på hensynet til vern av arealressursene.

Før lovendringen kunne det ikke gis samtykke til deling med mindre samfunnsinteresser av stor vekt talte for det, eller deling var forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Den nye formuleringen «omsynet til vern av arealressursene» ivaretar noen av de hensyn som gikk inn i vurderingen av hensynet til den avkastning eiendommen kan gi.

Formuleringen «omsynet til vern av arealressursane» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Formuleringen gjør det også mulig å hindre oppdeling av arealene som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponeringer. Vernet gjelder de ressurser som tilhører landbrukseiendommen. Små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift. I tillegg kan det bli vanskelig for kommunen å følge opp driveplikten på små bruk. Små enheter i skogbruket kan øke risikoen for at skogen ikke blir forsvarlig drevet. Ved å vektlegge hensynet til vern av arealressursene, kan slike fradelinger unngås.

Begrepet «arealressurser» omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.

Når det skal legges vekt på «vern av arealressursane», kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Den nye bestemmelsen sier ikke eksplisitt at det kan legges vekt på hensynet til godkjente planer. En kan likevel legge vekt på plansituasjonen da spørsmålet om hvordan arealet er disponert i plan, vil ha betydning for vurderingen av «omsynet til vern av arealressursane».

«om delinga fører til ei driftsmessig god løysing»

Det skal legges vekt på om deling fører til en driftsmessig god løsning.

Formuleringen «driftsmessig god løsning» er hentet fra jordloven § 1, og omfatter det samme i jordloven § 12 tredje ledd annet punktum. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige

Side 20

forhold som avstander, utforming av teiger og lignende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte. Vanligvis vil oppbygging av en enhet mot større bruk føre til reduksjon i driftskostnadene. Et slikt resultat vil være et moment ved avveiningen av om en oppnår en driftsmessig god løsning.

Vurderingen av hva som vil være en driftsmessig god løsning må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift, og i et langsiktig perspektiv. Det er tilstrekkelig at løsningen er god. Vurderingen er ikke knyttet til hvilken løsning som vil være den driftsmessig beste.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingen av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som deles, og til den eiendommen tilleggsarealet legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord selv om en ikke alltid oppnår full rasjonalisering. Det må tas stilling til om totalløsningen ved delingen fører til en driftsmessig god løsning.

Det er stort omfang av leid jordbruksareal i mange områder. Bestemmelsen om deling kan brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstrukturen. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

«om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området»

En kunne også før lovendringen legge vekt på om den aktuelle delingen førte til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Lovendringen innebærer ingen endring i adgangen til å legge vekt på dette hensynet. Formuleringen tar fortsatt sikte på to hovedforhold. Det ene er driftsmessige ulemper, det andre er det en kaller miljømessige ulemper. Ved vurderingen må en konkret vurdere hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som deles, men også på andre landbrukseiendommer i området.

Når det gjelder driftsmessige ulemper så kan det være at delingen fører til dårlig arrondering av dyrka jord eller at atkomsten til slikt areal blir vanskeligere som følge av delingen. Det kan videre være tråkk og slitasje på jordbruksareal, eller at dyr på beite blir forstyrret. Det kan også føre til driftsmessige ulemper dersom en tomt plasseres nær driftsbygningen og dermed gjør bruken av bygningen vanskelig.

Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.

Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke

Side 21

og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området.

Hvor det tidligere er en del bolig- eller hyttebebyggelse i området, vil det være et spørsmål om en ny boligtomt vil føre til slike merulempen at drifts- eller miljømessige hensyn taler mot deling.

Drifts- eller miljømessige ulemper vil normalt ha større tyngde når det gjelder fradeling av boligtomter enn ved fradeling av hyttetomter. Dette har sin årsak i at hytteeiendommer normalt blir brukt mindre enn

boligeiendommer.

8.3.3 Andre hensyn, tredje punktum

Formuleringen «mellom anna» i tredje punktum viser at oppramsingen ikke er uttømmende. For at det ikke skal være tvil om hva som kan trekkes inn går det fram av tredje punktum at det ved vurderingen av hva som er en tjenlig variert bruksstruktur også kan legges vekt på «andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova». Det innebærer at det ved vurderingen etter tredje ledd ikke kan tas hensyn til andre momenter enn de som faller inn under § 1 i jordloven. Andre samfunnshensyn, for eksempel hensynet å skaffe tomter til næringsvirksomhet som ikke er landbruk, faller utenfor tredje ledd. Slike bruksendringer må skje gjennom planbehandling etter plan- og bygningsloven hvis jordloven § 12 tredje ledd er til hinder for delingen.

Hensynet til kulturlandskapet kan tillegges vekt. Det betyr at det kan tas hensyn til hvordan en fradeling vil påvirke landskapsbildet, økologiske sammenhenger og kulturhistoriske verdier. Det kan for eksempel være tale om å hindre tap og skader på kulturminner og kulturmark.

Det at fradeling berører eventuelle odelsrettshavere, er ikke relevant å ta med i vurderingen. Delingssaken skal vurderes i lys av landbruksmessige forhold som faller inn under formålsparagrafen i jordloven § 1. Odelsrettshavere kan imidlertid ha en klagerett, jf. punkt 4.3.

Det er en objektiv faglig vurdering som skal foretas. Subjektive hensyn kan i høyden få betydning dersom avgjørelsen ellers byr på tvil.

8.3.4 Helhetsvurderingen etter tredje ledd

De momentene som går fram av tredje ledd faller inn under formålet i jordloven, og de gjelder landbruket. Avveiningen av momentene kan by på mange vanskelige valg. I noen tilfeller peker de i samme retning, i andre kan de ulike momentene tilsi ulikt resultat ved avgjørelsen av søknaden. Det kan for eksempel hende at det er så viktig for nabobruket å få tilleggsjord, at det må aksepteres at eieren blir sittende igjen med noe innmark eller utmark sammen med tunet selv om den gjenværende eiendommen blir en lite rasjonell landbruksenhet. Et annet eksempel gjelder hvor avstanden mellom leiejorda og gården til den som skal overta tilleggsjord er stor. I slike tilfeller kan det tenkes at overdragelse av tilleggsjorda ikke gir noen driftsmessig god løsning selv om løsningen fører til at det blir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksforholdene. Hva som ligger i en tjenlig bruksstruktur vil også kunne variere. Mens det i sentrale strøk er særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer, vil det i distriktene ofte være viktig å legge til rette for en bruksstruktur som sikrer bosettingen på best mulig måte.

Side 22

8.4 Hensynet til bosetting, § 12 fjerde ledd

Fjerde ledd åpner for at en likevel kan gi samtykke til deling, selv om en vurdering av hensynene nevnte i tredje ledd taler for avslag på søknaden. Fjerde ledd sier at *«Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.»* Det er et vilkår for å vurdere bruk av fjerde ledd at samtykke til deling ikke kan gis etter tredje ledd.

Fjerde ledd åpner for at en kan gå lenger i å tillate fradeling til boligformål enn tidligere. Regelen er ment å gjelde hensynet til bosetting generelt, ikke bare hensynet til bosetting på landbrukseiendommer. Det kan være aktuelt å fradele en tomt med eksisterende våningshus eller kårbolig som ikke trengs på gården fordi den vil kunne nyttes til bolig av andre. Det kan også være aktuelt å dele fra tomt uten bygning til slike formål. Fradelingen kan gjelde både større og mindre tomter. Hensynet til bosettingen kan ikke trekkes inn i alle sammenhenger. Selv om en kommune for eksempel trenger nye boligtomter i et pressområde, vil det ikke være grunnlag for å bruke regelen i fjerde ledd.

Formuleringen «dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området» innebærer at kommunen ved bruk av fjerde ledd plikter å ta stilling til hvordan hensynet til bosettingen i området gjør seg gjeldende.

Samtykke kan gis der det for eksempel er en nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet med sikte på en økning av folketallet, eller med sikte på å holde oppe den bosettingen en allerede har i kommunen eller i området. Befolkningsstatistikk fra Statistisk sentralbyrå kan være et utgangspunkt for vurderingen, men statistikken er ikke avgjørende. Kommunen bør definere i hvilke områder bosettingshensynet gjør seg gjeldende, og hvorfor det er aktuelt. Dette kan for eksempel gjøres i plansammenheng.

Formuleringen gjør også at kommunen må kunne vise til at en fradeling, enten delingen gjelder bygninger eller tomter, vil kunne føre til en positiv endring i forhold til hensynet til bosettingen.